

平成24年12月7日

**(仮称)小杉町二丁目開発計画に係る条例環境影響評価審査書の
公告について(お知らせ)**

標記指定開発行為について、川崎市環境影響評価に関する条例(平成11年川崎市条例第48号)第25条第1項の規定に基づき条例環境影響評価審査書を公告いたしましたのでお知らせいたします。

1 指定開発行為者

東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
三井不動産レジデンシャル株式会社
代表取締役社長 藤林 清隆

神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番地8
JX日鉱日石不動産株式会社
代表取締役社長 田畑 行弘

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)小杉町二丁目開発計画
川崎市中原区小杉町二丁目地内

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成24年12月7日(金)

4 問合せ先

名 称 : (仮称)小杉町二丁目開発計画準備室
住 所 : 川崎市中原区小杉町一丁目403番
小杉ビルディング新館804号室
電 話 : 044-738-3830

(川崎市環境局環境評価室担当)
電話 044-200-2156

(仮称)小杉町二丁目開発計画に係る条例環境影響評価審査書

平成24年12月

川 崎 市

(仮称)小杉町二丁目開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、三井不動産レジデンシャル株式会社及びJX日鉱日石不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区小杉町二丁目地内、約2.0haの区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」の導入により定められる地区計画を前提として、一体的かつ総合的な計画のもと、地下1階地上54階建ての計画建物を2棟建設し、商業・業務施設、公益施設、教育施設及び都市型住宅(計画戸数約1,280戸、計画人口約3,840人)並びに公共施設(道路)などの複合的な整備を行うものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例(以下「条例」という。)に基づき、平成23年10月14日に指定開発行為実施届及び条例環境影響評価方法書(以下「条例方法書」という。)を提出した。その後、条例に基づく手続を経て、条例方法審査書に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響を調査、予測及び評価を行い、平成24年4月18日に条例環境影響評価準備書(以下「条例準備書」という。)を提出した。

市は、この提出を受けて条例準備書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書の提出があったことから、指定開発行為者が作成した条例見解書の提出を受け、これを公告、縦覧した。

さらに、関係住民からの申出に基づき公聴会を開催した。これらの結果をもって、川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問し、平成24年11月29日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ本審査書を作成したものである。

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：三井不動産レジデンシャル株式会社

代表者：代表取締役社長 藤林 清隆

住 所：東京都中央区日本橋室町三丁目 1 番 20 号

名 称：J X日鉱日石不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 田畑 行弘

住 所：神奈川県横浜市中区桜木町一丁目 1 番地 8

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)小杉町二丁目開発計画

種 類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為(第 3 種行為)

高層建築物の新設(第 1 種行為)

住宅団地の新設(第 1 種行為)

商業施設の新設(第 3 種行為)

大規模建築物の新設(第 1 種行為)

(川崎市環境影響評価に関する条例施行規則別表第 1 の 1 の項、3 の項、4 の項、13 の項及び 15 の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市中原区小杉町二丁目地内

区域面積：約 20,230 m²

用途地域：第一種住居地域及び商業地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

商業・業務施設、公益施設、教育施設及び都市型住宅並びに公共施設(道路)などの複合的な整備

イ 土地利用計画

	区 分	面 積			割 合	備 考
		A地区	B地区	合計		
宅地	計画建物	約 5,510 m ²	約 5,420 m ²	約 10,930 m ²	54.1%	屋上広場含む
	緑 化 地	約 760 m ²	約 1,110 m ²	約 1,870 m ²	9.2%	地上部
	通路・アプローチ	約 1,840 m ²	約 1,840 m ²	約 3,680 m ²	18.2%	
	車 路	約 370 m ²	約 280 m ²	約 650 m ²	3.2%	
	宅地計	約 8,480 m ²	約 8,650 m ²	約 17,130 m ²	84.7%	
公共 施設	道路用地	約 3,100 m ²		約 3,100 m ²	15.3%	補助幹線道路 1 号 区画道路 1 号 区画道路 2 号
	公共施設計	約 3,100 m ²		約 3,100 m ²	15.3%	
計画地面積合計		—		約 20,230 m ²	100.0%	

※区画道路 2 号の A・B 地区接続デッキがかかる部分は、道路用地面積に含む。

ウ 建築計画等

	A 地区	B 地区	合 計
主 要 用 途	低層棟：商業・業務、公益、教育施設 高層棟：住宅		—
建 築 敷 地 面 積 ^{※1}	約 8,480 m ²	約 8,650 m ²	約 17,130 m ²
建 築 面 積	約 5,550 m ²	約 5,160 m ²	約 10,710 m ²
建 ぺ い 率	約 65%	約 60%	—
延 べ 面 積	約 69,130 m ²	約 70,170 m ²	約 139,300 m ²
商業・業務、公益 ^{※3}	約 4,400 m ²	約 1,720 m ²	約 6,120 m ²
教 育	約 150 m ²	約 630 m ²	約 780 m ²
住 宅	約 56,510 m ²	約 59,970 m ²	約 116,480 m ²
駐 車 場	約 7,670 m ²	約 7,480 m ²	約 15,150 m ²
デ ッ キ	約 400 m ²	約 370 m ²	約 770 m ²
容 積 対 象 床 面 積	約 50,800 m ²	約 51,640 m ²	約 102,440 m ²
容 積 率	約 600%	約 600%	—
建 物 階 数	地上 54 階、地下 1 階	地上 54 階、地下 1 階	—
建 物 高 さ	約 180m (塔屋等を含む最高高さ約 190m)	約 180m (塔屋等を含む最高高さ約 190m)	—
建 物 構 造 ^{※4}	低層棟：S 造、RC 造 高層棟：S 造、RC 造	低層棟：S 造、RC 造 高層棟：S 造、RC 造	—
計 画 戸 数	約 640 戸	約 640 戸	約 1,280 戸
計 画 人 口	約 1,920 人	約 1,920 人	約 3,840 人
駐 車 場	約 290 台	約 290 台	約 580 台
商業・業務、公益等	約 20 台	約 20 台	約 40 台
住 宅	約 270 台	約 270 台	約 540 台
駐 輪 場	約 920 台	約 880 台	約 1,800 台
公 共 的 駐 輪 場	約 150 台	約 50 台	約 200 台
緑 被 率	—		約 25.1%

※1：建築敷地面積は、計画地面積から道路用地を除いた面積である。

※2：ペDESTリアンデッキ（南武沿線道路横断デッキを除く）は建築物であるため、建築面積、延べ面積及び容積対象床面積にその面積が含まれている。

※3：A 地区は、公益施設としてコンベンション施設（約 3,000 m²（共用スペースを除く））を含む。

※4：S 造：鉄骨造、RC 造：鉄筋コンクリート造

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、商業・業務施設、公益施設、教育施設及び都市型住宅並びに公共施設（道路）などの複合的な整備であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策、供用時の日照障害、風害対策、地域交通等、計画地周辺に対する生活環境上の配慮が求められることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置等に加え、本審査結果の内容を確実に遵守すること。

また、工事着手前に周辺住民等に対する工事説明等を行い、環境影響に係る低減策、関係住民の問合せ窓口等について周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

建設機械の稼働に伴う大気質の長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98%値）が 0.054 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.064 mg/m³で、いずれも環境基準（二酸化窒素：0.04～0.06 ppm のゾーン内又はそれ以下、浮遊粒子状物質：0.10 mg/m³以下）を満足すると予測している。また、建設機械のピーク稼働時における短期将来濃度（1時間値）の最大値は、二酸化窒素が 0.348 ppm で、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2 ppm）を上回るが、浮遊粒子状物質は 0.0705 mg/m³で、環境基準（0.20 mg/m³以下）を満足すると予測している。これに対し、可能な限り最新の排出ガス対策型建設機械の使用に努めるとともに建設機械の集中稼働を回避するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大気質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98%値）が 0.0434 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.0618 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、工事用車両が特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な運行管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大気質に著しい影響を及ぼすことはないとして

いる。

一方、供用時において、施設関連車両の走行に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98%値）が 0.0429 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.0613 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、施設利用者に対して公共交通機関の利用を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、沿道の大気質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

また、駐車場の利用に伴う長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98%値）が 0.041 ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.060 mg/m³で、いずれも環境基準を満足すると予測している。さらに、運転者に対し、アイドリングストップ、無用な空ぶかしや急加速等の高負荷運転を行わないよう協力を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の大気質に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、計画地が教育施設に隣接し、医療施設、住宅等に近接していること、建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度（1 時間値）が指針値を上回ると予測していることから、窒素酸化物排出量のさらなる低減のため、考えられる種々の方策を組み合わせるなど、低減対策を徹底すること。また、建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の短期将来濃度（1 時間値）が多風向で指針値を上回っていること、当該濃度の最大値が主風向でない東風の時に出現すると予測していることから、短期将来濃度の予測に用いるバックグラウンド濃度は、全風向の平均値ではなく各風向ごとに設定し、より適切に予測及び評価を行い、その結果について条例環境影響評価書（以下「条例評価書」という。）に記載すること。さらに、最大付加濃度出現地点が計画地外となっているが、条例準備書に記載した事後調査の目的から判断する限り、計画地境界における予測結果と事後調査結果との比較が必要となることから、計画地境界における付加濃度についても予測し、その結果について条例評価書に記載すること。

イ 緑（緑の質、緑の量）

(ア) 緑の質

本計画における主要植栽予定樹種は、計画地及び新たな生育環境に適合すると予測し、また、植栽基盤の整備に必要な土壌量は、地上部が約 619 m³、屋上部が約 616 m³と予測している。さらに、必要土壌量を上回る良質な客土を用い、基盤の充実を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

しかしながら、風環境、日影など新たな生育環境に対する適合性については、樹木の環境適合性に留まらず、環境影響の度合、配植、植栽基盤の整備内容との関連性を明らかにして、予測及び評価を行い、その結果について条例評価書に記載すること。

また、樹木の植栽に当たっては、その時期、養生等について十分配慮するとともに、現況地盤の土壌状態は樹木の生育には適さないとしていること、屋上に高木植栽を計画していることから、植栽基盤の整備に当たっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保や人工地盤の構造等について、市関係部署と協議すること。

(イ) 緑の量

本計画における緑被率は約 25.1%で、地域別環境保全水準(25.0%)を上回り、植栽本数は、「川崎市緑化指針」に定める緑の量的水準を上回ると予測している。さらに、高木・中木・低木、地被類を適切に組み合わせるとともに、屋上緑化や壁面緑化の実施により、立体的な緑化空間を創出するなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の適切な回復育成が図られるとしている。

しかしながら、緑被率は屋上緑化を含めたものであり、その将来にわたる担保を図るとともに、可能な限りの緑化地の創出と新たに植栽する樹木等の適正な管理、育成に努めること。

ウ 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

(ア) 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、計画地北西側敷地境界付近において 78.7 デシベルで、環境保全目標（85 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、低騒音型建設機械の使用に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルは、ピーク日において 62.5～69.0 デシベルで、予測した 3 地点のうち 2 地点で環境基準（65 デシベル以下）を超えるものの、これらの地点はいずれも工事中基礎交通量で環境基準を超過しており、工事用車両の走行による増加分は 0.8 デシベル以下と予測している。これに対し、工事用車両が特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な運行管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

一方、供用時において、施設関連車両の走行に伴う等価騒音レベルは、平日における昼間で 57.3～68.3 デシベル、夜間で 52.3～66.4 デシベルであり、予測した 6 地点のうち昼間は 2 地点で、夜間は 3 地点で環境基準（昼間：65 デシベル以下、夜間：60 デシベル以下）を超え、休日における昼間で 57.7～69.6 デシベル、夜間で 51.5～65.6 デシベルであり、予測した 6 地点のうち昼間は 2 地点で、夜間は 3 地点で環境基準（昼間：65 デシベル以下、夜間：60 デシベル以下）を超えるものの、これらの地点はいずれも将来基礎交通量で環境基準を超過しており、施設関連車両の走行による増加分は 0.1 デシベル以下と予測している。これに対し、施設利用者に対して、公共交通機関の利用を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

また、室外機等の設備の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、計画地東側の敷地境界において 42.8 デシベルで、環境保全目標（昼間：55 デシベル以下、朝夕：50 デシベル以下、夜間：45 デシベル以下）を満足すると予測している。さらに、設備の整備・点検を定期的に

実施するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両の走行に伴う等価騒音レベルが環境基準を超える地点があると予測していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を更に徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等への周知を図ること。

(イ) 振 動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、計画地西側敷地境界において 73.7 デシベルで、環境保全目標（75 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、建設機械の集中稼働を回避するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク日ピーク時間において、昼間が 43.3～44.1 デシベル、夜間が 33.0～41.7 デシベルで、振動感覚閾値（人が振動を感じ始めるレベルとされる通常 55 デシベル）を下回ると予測し、さらに、工事用車両が特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な運行管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

一方、供用時において施設関連車両の走行に伴う振動レベルは、ピーク時間において 51.2 デシベル以下で、振動感覚閾値（人が振動を感じ始めるレベルとされる通常 55 デシベル）を下回ると予測している。さらに、施設利用者に対して、公共交通機関の利用を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、計画地及び車両ルートが住宅等に近接していることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、

工事着手前に周辺住民等への周知を図ること。

エ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 一般廃棄物

供用時に発生する一般廃棄物は、家庭系が1日当たり約4.24トンと予測し、これらについては、法令等に基づきごみ集積所を設置し、分別排出を徹底することにより、川崎市等により適正に処理されるとしている。また、事業系は1日当たり約0.15トンと予測し、これらについては、計画建物内に整備するごみ集積所にて分別保管、分別排出を徹底するとともに、川崎市の許可を受けた一般廃棄物収集運搬業者等に委託し、適正に処理されるとしている。さらに、入居者や入居テナントに対して、ごみの発生抑制の協力を促すなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

この評価は概ね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

工事中に発生する産業廃棄物は、既存建築物の解体等では、コンクリートがら約11,381トン、金属くず約830トン、アスファルトコンクリートがら約727トン等、計画建築物の建設では、コンクリートがら約979トン、木くず約428トン、建設汚泥が約18,978 m³等と予測し、これらについては、計画地内で分別した後、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理するとともに、再資源化が図られるとしている。さらに、工事の実施に当たっては、過剰な梱包を控え、産業廃棄物の発生抑制を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

また、供用時に発生する産業廃棄物は、廃プラスチック類、金属くず等、1日当たり約78.8kgと予測している。これらについては、分別保管等を徹底するほか、処理に当たっては、テナントごとに許可を受けた産業廃棄物処理業者等に委託処理し、原料等として再資

源化が図られるとしている。さらに、入居テナントに対して発生抑制の協力や分別排出の徹底を依頼し、減量化や再資源化に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、工事中においては、多量の産業廃棄物が発生すると予測していることから、可能な限り再資源化に努めるとともに、その具体的な再資源化の方法について、実施内容を市に報告すること。

(ウ) 建設発生土

工事中に発生する建設発生土は約 187,680 m³と予測し、計画地内で埋戻量として約 1,610 m³を利用するほか、可能な限り計画地外で再利用する。再利用が困難なものについては、「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」等に基づく許可を得た処分地に搬出し、適正に処理するとしている。さらに、建設発生土の搬出に際しては、荷崩れや土砂の飛散が生じないように適切な対策を実施するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、処理する建設発生土については、再利用等を含めた処理方法について、その実施内容を市に報告すること。

オ 景 観（景観、圧迫感）

本計画の実施により出現する計画建物は、地域の新たなランドマークとなる高層の建築物に変化し、同時期に開発が進む周辺開発事業の進捗とともに、この地域景観と調和し一体となった市街地景観が形成されていくと予測している。

また、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、計画地近傍においては、本計画建物の出現により眺望は変化するものの本事業と概ね同時期に開発が進む周辺開発事業の進捗とともに、南武沿線道路沿いに形成されている高層の業務・商業建物と連続・調和した新たな街

並みが形成されると予測し、計画地遠方からは、本事業と概ね同時期に開発が進む周辺開発事業による高層建築物とともに、既成の武蔵小杉タワープレイスや小杉駅南部地区の高層建築物等と一体化し、連続した街並みが形成されると予測している。

さらに、建物の形態デザインや外壁の色彩等については、景観形成方針等を踏まえ、周辺建物等との調和を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境との調和が図られるとしている。

圧迫感については、現況の形態率が約 11.3%～32.2%、供用時が約 22.7%～47.7%で、そのうち本計画建物の形態率は、約 13.9%～18.6%と予測し、いずれの地点も現況と比べ形態率が增加することから、圧迫感を感じやすくなると予測している。これに対し、壁面位置を道路境界から後退させるとともに、歩道状空地や広場等の緑化に当たっては、高木・中木・低木、地被類を適切に組み合わせ、奥行きのある緑化空間を形成していくことなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、計画地は川崎市景観計画の都市拠点である小杉駅周辺地区にあることから、建物の形状、外壁の色彩等については、市関係部署と十分協議すること。

カ 日照阻害

本計画の実施に伴う冬至日の平均地盤面において日影の影響を受ける既存建物は、1,453 棟であり、その内訳は、3 時間以上が 3 棟、2 時間以上 3 時間未満が 28 棟、1 時間以上 2 時間未満が 266 棟等と予測し、教育施設等、特に配慮すべき施設は、8 棟と予測している。また、事業の実施に当たっては、日影の影響に配慮した建物配置及び形状とすることから、周辺地域の住環境に著しい影響を与えることはないとしているが、冬至日の平均地盤面において、本計画建物による日影の影響が比較的大きくなる建物については、その影響の程度について住民等に説明すること。さらに、計画地周辺は、複数の高層建築物が存在し、又は周辺開発事業者による計画が進められており、これらの建築物による複合した日影の影響が懸念されている。このため、

周辺開発事業者等の協力を得て、本計画建物が新たに加わることにより生ずる複合した日影の影響を比較的大きく受ける建物についても、その影響の程度について住民等に説明すること。

キ テレビ受信障害

本計画の実施に伴うテレビ受信障害については、地上デジタル放送及び衛星放送で遮へい障害が発生すると予測している。これに対し、受信障害の改善方法、時期等について関係者と十分協議し、計画建物によるテレビ受信障害が発生した場合には、必要な対策を実施し、周辺開発事業者と情報交換を行い、迅速なテレビ受信障害の改善に努めるなどの環境保全のための措置を講ずることから、良好な受像画質が維持され、かつ、現状を悪化させないとしている。

この評価は概ね妥当であるが、障害が発生したときの問合せ窓口を関係住民に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

ク 風 害

本計画建物の完成後の風環境は、B地区において、計画建物南側及び2階レベルのペDESTリアンデッキや屋上広場の予測地点の一部で領域C（中高層市街地相当）若しくは領域D（強風地域相当）が出現するが、防風対策を施すことにより、領域B（低中層市街地相当）以下になると予測している。また、事業の実施に当たっては、防風植栽の効果が確保されるよう、適正な維持管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、計画地周辺の既存建物に加えて本計画建物や周辺開発事業者による高層建築物の出現により、計画地近傍において、風環境が領域Cになると予測している地点があることから、周辺開発事業者等と協力して、風環境の改善に係る具体的な取組内容を条例評価書で明らかにすること。また、風環境を詳細に把握するため、南系の風向など影響が大きな風向に係るベクトル図及び風速の累積頻度の算定の根拠となるワイブル係数を条例評価書に記載すること。

ケ コミュニティ施設

本計画の実施に伴う児童・生徒数の増加により、現有の普通教室数に対して、小学校では不足しないと、中学校では、1教室不足すると予測している。これに対し、児童・生徒数の増加に関連する状況について、入居開始前までに川崎市に報告するとしている。

集会需要については、計画建物内に居住者用の共用室や町会用の集会室を整備することから、計画地周辺の集会施設等の利用に影響を及ぼすことは少ないと予測し、公園等の需要については、地区施設としての広場や屋上広場を整備することから、既存の公園に及ぼす影響は少ないと予測している。

これらのことから、本計画の実施に伴う人口の増加が、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。

しかしながら、児童・生徒数の増加については、義務教育施設の対応が必要なことから、市関係部署と事前に協議し、工期、入居予定状況等について早期に情報を提供すること。

コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑について、交差点需要率は、工事用車両のピーク日ピーク時において0.507～0.672、供用時における施設関連車両のピーク時において平日が0.319～0.686、休日が0.291～0.619で、いずれも交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回ると予測している。さらに、工事中は、工事用車両が特定の日又は時間帯に集中しないよう、計画的な運行管理を行うとともに、供用時は、入居者や施設利用者には、計画地への自動車出入りの際の左折イン、左折アウトの徹底を促し、自動車交通の円滑化を図るなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、交通安全については、車両の走行ルートは、一部の区間で指定通学路が平行又は横断する箇所があるものの、マウンドアップやカードレール等の交通安全施設が設置されていること、また、本事業では、補助幹線道路1号、区画道路1号、区画道路2号の拡幅整備とともにペDESTリアンデッキを整備することから自動車、歩行者、自転

車の利用空間が区別されて、それぞれの安全が確保されると予測している。さらに、工事用車両の出入口付近に必要な応じて交通誘導員を配置し、供用時は出庫灯等の整備により歩行者・自転車に自動車出入りの注意喚起を行うなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

供用時に発生集中する歩行者交通については、平日及び休日を通じてすべての地点で自由歩行が可能とされるサービス水準Aと予測し、さらに、施設利用者に対し、スムーズな交通誘導が行える看板等の設置を検討するなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、工事用車両が市道川崎駅丸子線（南武沿線道路）に集中すること、周辺開発事業者との輻輳する影響が想定されることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を組み合わせる実施するとともに、計画地における工事用車両の出入りが左折イン、左折アウトとなるよう、広域的な視点に立って、交通流対策及び交通安全対策を検討すること。

一方、供用時における南武沿線道路横断デッキ部分は、接続するペDESTリアンデッキが武蔵小杉駅まで繋がる前後で、その利用状況が大きく異なることから、ペDESTリアンデッキが整備される前の地上部での交差点の歩行者サービス水準、交通安全について予測及び評価を行い、その結果について条例評価書に記載すること。

また、工事の実施に当たっては、計画地及び工事用車両ルートの一部が住宅地に接していること、工事用車両ルートの一部が指定通学路となっていることから、交通安全を最優先するとともに、事前に周辺住民等に対し工事説明を行い、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等に等について周知を徹底すること。

サ 温室効果ガス

本計画の実施に伴い、空調設備や給湯設備に高効率な省エネルギー設備を採用することにより、標準的なシステムを採用した場合と比べ

て、161.9 トン（約 3.9%）削減すると予測し、さらに、太陽光パネルを併用するなどの環境保全のための措置を講ずることから、温室効果ガスの排出量又はエネルギー使用量の抑制が図られるとしている。

この評価は概ね妥当であるが、温室効果ガスの排出抑制等の技術向上に応じて、温室効果ガス排出量のより少ない設備を採用するよう努めること。

シ その他

計画地周辺では、複数の大規模な開発事業が進行中であることから、周辺開発事業の工事期間が本計画の工事期間と重なる場合は、周辺開発事業者と協議の上、大気質、騒音、振動及び地域交通に係る環境影響の回避、低減に努めること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「ヒートアイランド現象」、「光害」、「地震時等の災害」、「酸性雨」、「資源」及び「エネルギー」の各項目における環境配慮の措置については、その積極的な取組を図るとともに、具体的な実施の内容について、市に報告すること。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「大気質」、供用時の「緑の質」及び「風害」を行うとしているが、事後調査の実施に当たっては、条例準備書に記載した事後調査計画の内容に加え、個別事項で指摘した内容を踏まえて、計画的に実施すること。

また、事後調査の結果、予測した数値等を超えることにより、生活環境の保全に支障が生じる場合は、直ちに市に連絡するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講ずること。

ア 大気質

事後調査時期を工事開始後 9 箇月目としているが、事後調査に当たっては、調査時期の主風向も考慮して調査地点を選定し、複数地点で

事後調査を行うこと。

イ 風 害

防風対策実施箇所の予測地点以外でも、その周辺に強風域が存在するおそれがあることから、防風対策実施箇所を対象に、特に、計画地に隣接した市道川崎駅丸子線（南武沿線道路）側には、事後調査地点を複数選定すること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過

平成23年	10月14日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	10月21日	条例方法書公告、縦覧開始
	11月30日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	12月 5日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 35名、34通
平成24年	2月 7日	審議会から市長に条例方法書について答申
	2月14日	条例方法審査書公告、指定開発行為者あて送付
平成24年	4月18日	条例準備書の受理
	4月25日	条例準備書公告、縦覧開始
	6月 8日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 1,657名 23,623通
	7月25日	条例見解書の受理
	8月 1日	条例見解書公告、縦覧開始
	8月30日	条例見解書縦覧終了、公聴会開催申出締切り 申出人 107名
	9月 7日	公聴会開催公告
	9月22日	公述申出締切り 公述申出者 8名

10月 6日 公聴会開催
公述人 7名、傍聴人 93名
10月30日 市長から審議会に条例準備書について諮問
11月29日 審議会から市長に条例準備書について答申
12月 7日 条例審査書公告、指定開発行為者あて送付

4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

平成23年11月30日 審議会（現地視察）
12月27日 審議会（条例方法書事業者説明及び審議）
平成24年 2月 6日 審議会（条例方法書答申案審議）

平成24年10月30日 審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
11月28日 審議会（条例準備書答申案審議）